

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN**




BRIAN POLLY PURBAWISESA

NIM : 12216002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NARETAMA
SURABAYA
2018**

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN**



**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**


**Disusun Oleh :
BRIAN POLLY PURBAWISESA
12216002**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN


**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 22 Februari 2018**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL 26 Februari 2018**

Oleh Dosen Pembimbing :

Dr. HABIB ADJIE, S.H, M. Hum.

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
UniversitasNarotama**

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M. Hum.

RINGKASAN

Penelitian ini berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN**”. Isu Hukum dalam Penelitian ini adalah :

1. Apakah akibat hukum tidak didaftarkannya APHT terhadap Kreditur ?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas APHT yang tidak didaftarkan ?

Sebagaimana dengan isu hukum yang dikaji, maka penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, langkah penelitian tesis ini adalah pertama-tama peneliti menetapkan isu hukum yang menjadi acuan pokok dalam pembahasan selanjutnya dari isu hukum tersebut, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder selanjutnya bahan hukum yang telah terkumpul tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi berdasarkan isu hukum yang digunakan dan mensistematisasi kemudian dilakukan analisis dan disimpulkan.

Dari hasil penelitian terhadap isu hukum yang dikaji dan dianalisis dapat disimpulkan bahwa :

1. Akibat Hukum terhadap APHT yang tidak didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke Kantor Pertanahan adalah tidak akan lahir Sertifikat Hak Tanggungannya.

2. Bentuk perlindungan yang diberikan kepada para kreditur atas APHT yang tidak didaftarkan adalah dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, dan apabila dilakukan penjualan dibawah tangan (tanpa melalui lelang) hal ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari para pihak.

Maka dari itu berdasarkan hasil penelitian atas isu hukum diatas maka saran dari penulis yaitu :

1. Kepada Kreditur dapat memberikan kontribusi dalam hal pemberian pencairan kredit agar dilakukan setelah APHT didaftarkan agar kreditur memiliki kedudukan sebagai kreditur preferent serta agar lebih mengawasi pihak Notaris/PPAT dalam mencegah tidak didaftarkannya APHT maupun dalam pelaksanaan pendaftaran APHT tersebut.
2. Kepada Pemerintah agar segera membuat produk hukum yang memuat sanksi yang lebih tegas dari pada sekedar sanksi administratif terhadap PPAT rekanan bank yang lalai melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan APHT

ABSTRAK

Tesis ini mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi Kreditur terkait Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan Serta menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Hasil penelitian menunjukan bahwa akibat hukum dari tidak didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) terhadap perjanjian kredit perbankan yang dibuat para pihak dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah kreditur tidak memiliki kedudukan yang diutamakan.

Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Kreditur sebagai bentuk antisipasi tidak didaftarkannya APHT adalah dengan penandatanganan akta kuasa menjual pada saat akad kredit. Hak Kreditur terhadap benda jaminan dalam hal APHT tidak didaftarkan yaitu tidak memberikan hak saling mendahului dibandingkan dengan Kreditur lainnya. Tujuan dari pembebanan Hak Tanggungan adalah dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya Kreditur) dan juga untuk memenuhi asas publisitas. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari Debitur kepada Kreditur sehubungan dengan hutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang bersangkutan (Kreditur *preferent*) dari pada Kreditur-Kreditur lain.

Dengan demikian pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang Debitur kepada Kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Hak Tanggungan tidak akan lahir tanpa adanya pendaftaran APHT. Namun pada prakteknya masih dijumpai beberapa oknum PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan berbagai alasan, tentu saja hal ini akan merugikan pihak Kreditur sebagai pemberi kredit.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This thesis examines the legal protection for Creditors Associated With Unregistered Assignment Deed Certificate And uses normative juridical research with Statute Approach and Conceptual Approach. The results of this study conclude that the results of the study show that the legal consequences of non-registration of Deed of Assignment Rights (hereinafter referred to as APHT) to the banking credit agreement made by the parties before the Notary / Land Deed Authority (hereinafter referred to as PPAT) is the creditor has no priority position .

The form of legal protection that can be given to Creditors as a form of anticipation is not registered APHT is by the signing of the deed of power sell at the time of the credit agreement. The right of a banking creditor to a guaranteed item in the case of APHT is not registered ie does not grant the right of each other to be compared to the other Creditor. The purpose of imposition of Mortgage Rights is in order to provide protection and legal certainty to all parties (especially Creditor) and also to fulfill the principle of publicity. Article 1 paragraph (1) of the Mortgage Rights Act provides provisions concerning the granting of a Debtor's Rights from the Debtor to the Creditor in connection with the debt secured with the Deposit Rights. The grant of this right is intended to provide the preferred position to the creditor concerned (preferred creditors) to the other Creditors.

Thus, the granting of the Deposit Rights is a guarantee of debt settlement of Debtor to the Creditor in connection with the loan / credit agreement concerned. Deposit Rights will not be born without the registration of APHT. But in practice there are still some unscrupulous PPAT who register APHT to the Land Office for various reasons, of course this will hurt the creditors as creditors.

Keyword :Legal Protection, Land Deed Officer, Deposit Rights.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah memberikan karunia dan hidayah-Nya kepada Peneliti sehingga Peneliti dapat menyelesaikan Penelitian Tesis ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN”**

Peneliti menyadari bahwa dalam Penelitian Tesis ini tidak luput dari adanya kekeliruan maupun kekurangan. Namun dengan segala kemampuan yang ada, peneliti berusaha sekuat tenaga untuk dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Peneliti menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini banyak melibatkan berbagai pihak, oleh sebab itu dalam kesempatan ini Peneliti ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Hj. Rr. Iswachyu Dhaniati, DS, S.T., M.HP., Selaku Rektor Universitas Narotama
2. Prof. Dr. H. Afdol, S. H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama.
3. Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, dan selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan maupun dukungan selama proses penulisan tesis ini.

4. Seluruh Bapak, Ibu Dosen, beserta staf Fakultas Hukum Universitas Narotama atas segala bimbingannya saat menempuh studi di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama.
5. Untuk Bapakku Endang Hariyanto, S.E dan Ibuku Prawari Erna Pristianti, S.E, terimakasih telah menyebut namaku dalam setiap doa-doamu, kasih sayang, dukungan, maupun suasana canda tawa dirumah.
6. Untuk kakakku Artha Deni Hogi Pratama, terimakasih atas dukungan dan doa selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
7. Untuk Istriku tercinta Nita Permata Sari, S.M. yang menjadi penyemangat dalam hidupku sehingga dalam penulisan tesis ini tak pernah lelah memberikan dukungan.
8. Teman-teman kuliah seperjuanganku Rina, Fatimah Zakiyyah, Ary Ray Sang Rizaldi, Muhammad Iqbal, Dimas Wahyu Mahardika, Tomo Yohannes, Achmad Feri Hidayatullah, I Komang Cri Khrisna, Bagas Pradipta, serta Nanta yang telah membantuku selama kuliah hingga memberikan kenangan indah yang tak ingin terlupakan saat bersama kalian.

Akhir kata, Penelitian berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca umumnya serta akademisi pada khususnya.

Surabaya, Februari 2018

Peneliti

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Persyaratan Gelar	ii
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi	iii
Lembar Pengesahan Tesis telah di revisi	iv
Lembar Pengesahan Panitia Penguji	v
Surat Pernyataan	vi
Ringkasan	vii
Abstrak	ix
Kata Pengantar	xi
Daftar Isi	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4 Originalitas Penelitian	8
1.5 Tinjauan Pustaka	11
1.6 Metode Penelitian	23
1.7. Sistematika Penelitian	26

BAB II AKIBAT HUKUM TIDAK DIDAFTARKANNYA APHT

TERHADAP KREDITUR

2.1 Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris	27
2.2 Pemberian Hak Tanggungan	32

2.3 Fungsi APHT terhadap Perjanjian Kredit	36
2.4 Pendaftaran APHT bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit	46
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS APHT	
YANG TIDAK DIDAFTARKAN	
3.1 Kedudukan Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	50
3.2 Akibat Hukum yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Dari yang ada dalam UUHT.....	59
3.3 Upaya Hukum atas APHT yang tidak didaftarkan	66
BAB IV PENUTUP	
4.1 Simpulan	75
4.2 Saran	76
Daftar Pustaka	77

BAB IV

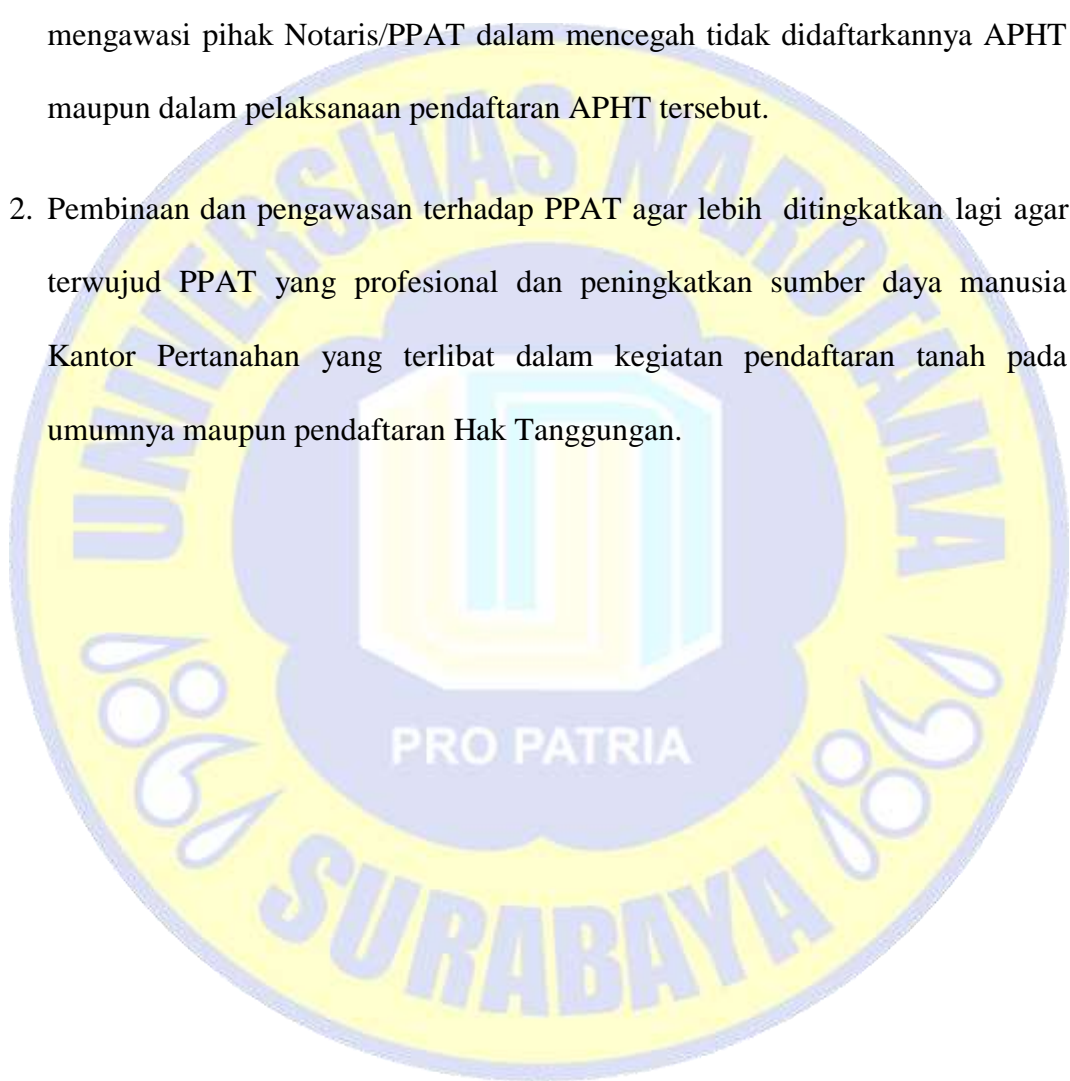
PENUTUP

4.1 Simpulan

1. Akibat Hukum terhadap APHT yang tidak didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke Kantor Pertanahan, tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum, Hak Tanggungan tetap didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT, hal ini sangat beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditor penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya, atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut dan dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan yang ada.
2. Bentuk perlindungan yang diberikan kepada para kreditur atas APHT yang tidak didaftarkan adalah dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, dan apabila dilakukan penjualan dibawah tangan (tanpa melalui lelang) hal ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari para pihak.

4.2 Saran

1. Kepada Kreditur dapat memberikan kontribusi bagi kreditur dalam hal pemberian pencairan kredit agar dilakukan setelah APHT didaftarkan agar kreditur memiliki kedudukan sebagai kreditur preferent serta agar lebih mengawasi pihak Notaris/PPAT dalam mencegah tidak didaftarkannya APHT maupun dalam pelaksanaan pendaftaran APHT tersebut.
2. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar lebih ditingkatkan lagi agar terwujud PPAT yang profesional dan peningkatkan sumber daya manusia Kantor Pertanahan yang terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah pada umumnya maupun pendaftaran Hak Tanggungan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Ali Budiarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung; Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta, Swa Justisia, 2005

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djamban, 2008

E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Buku Kompas, Jakarta, 2007.

H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005.

Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2000

_____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris; Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008

_____, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandun, Refika Aditama, 2009.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Buku2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

_____, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Citra Aditya, Bandung, 2002.

Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, 1993.

Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Binacipta, Jakarta, 1983.

Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perjanjian*, (Terjemahan Abdulkadir Muhammad), Alumni, Bandung, 2006.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006).

Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II*, Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1988 hlm 1-3

R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.

Subekti, *Jaminan-Jaminan Untk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989

_____, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa, 1996

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.

S.B. Marh dan J. Soulsby, *Hukum Perjanjian*, (Terjemahan Abdulkadir Muhammad), Alumni, Bandung, 2006.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung : Alumni.

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);*

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42);*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 20014 Nomor 3), (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5491)*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52);*

Jurnal, Tesis, dan Karya Ilmiah

Tri Akhsanul Iman, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi*, Tesis, Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.

Rima Anggriyani, *Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu 7(tujuh) Hari Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2010.

Wiwin Eka Emawati, *Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Bali, 2012.

